תאריך עברי:	כו' כסלו, תשפ"ב
תאריך לועזי:	30 נובמבר, 2021
מס' תיק רמ"י:	א50179547
מספרינו (אופק):	43749
לקביעת שכ"ט:	7.9 יח' שומה

מר גיא רזוב
צוות לקידום עסקות נדל"ן
מרחב ת"א, רמ"י
בדוא"ל: guyr@land.gov.il

גב' רחל קראוזה
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
דרך בגין 46, תל אביב
בדוא"ל: rachel.krause.w@gmail.com

מר מרום גולי,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
יצחק שדה 34, תל אביב
בדוא"ל: gulimarom@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 6220, חלקה 17 (חלק), רח' השומר 58, אור יהודה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום09/05/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום דמי רכישה בחלופות הבאות:

א. אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים בשטח של 2.5 דונם לניצול של 3 יח"ד צמודות קרקע בשטח כולל של 375 מ"ר[2].

ב. אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקה בשטח של 5.320 דונם לשימוש למגורים ללא פוטנציאל.

1.2. חלופות השומה הוערכה מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין גב' רחל קראוזה בשומה מיום 08/10/2020 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר גולי מרום מיום 10/02/2021 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 06/10/2021 התקיים דיון בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים באותו מועד, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 20/10/2021.

1.1. בתאריך 12/10/2021 התקבלה תגובת שמאית המשיבה לפרוטוקול הדיון.

1.2. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים לנכס הנדון, ההתאמות והשפעת מאפייני הנכס הייחודיים על השווי.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

[2] 2 יח"ד 160 מ"ר כ"א ויח"ד נוספת בשטח של 55 מ"ר.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6220
חלקה:	17 (חלק)
שטח חלקה (רשום):	מ"ר
שטח קרקע נישום:	2.5 דונם בחלופה א' ו-5.320 דונם בחלופה ב'
מהות הנכס הנישום:	חלקה המיועדת למגורים לבנייה צ"ק
כתובת עירונית:	רח' השומר 58, אור יהודה

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 08/10/2020

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי גב' רונית קרמן סופר, מתמחה במחוז ביום 24/11/2021 וביום 29/11/2021 ע"י מר יוסי מגן שמאי מחוזי.

6. תיאור הנכס והסביבה:

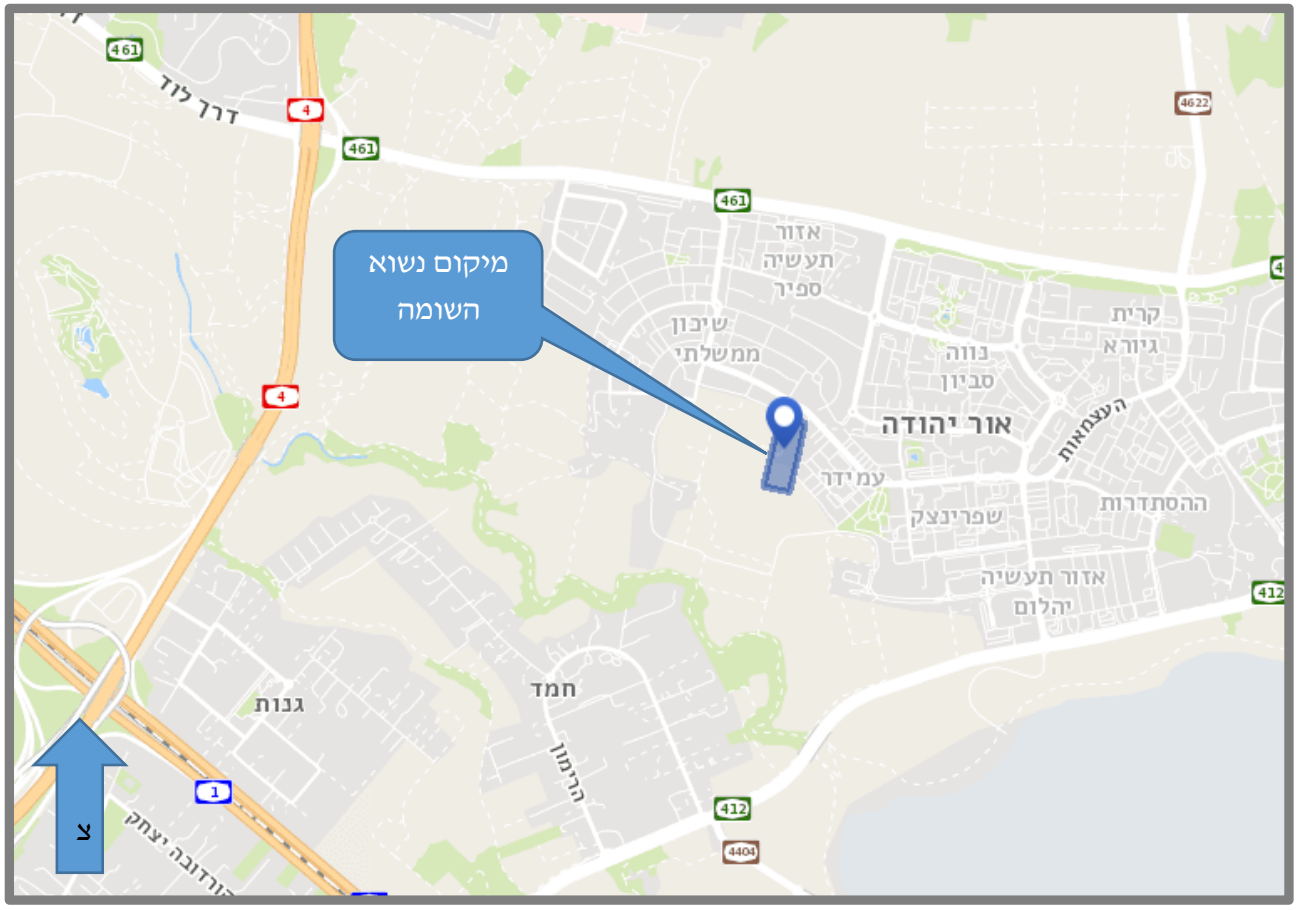
נשוא השומה הידוע כחלק מחלקה 17 בגוש 6226, מהווה את מרכיב הקרקע לשטח המיועד לשימוש כחלקת מגורים, בחלקה אשר חזיתה פונה לרחוב השומר 58 באור יהודה.

6.1. הסביבה:

רחוב השומר ממוקם בשכונת הראשונים באור יהודה בחלק הדרום מערבי של העיר, השכונה גובלת מצפון באזור תעשייה ספיר, מדרום בשטחים פתוחים (פרדס פריאור) ובשכונות הדרומיות, ממערב בשכונת סקיה וממזרח בשכונת נווה סביון. רחוב השומר מצוי דרומית לרחוב בן פורת המהווה ציר תחבורה ראשי בעיר. הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקר, בבנייה צמודת קרקע דו משפחתית, ותיקה לרוב, לצד מבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי בסביבתו הקרובה של הנכס הנישום חלקי וכולל כבישי אספלט, תאורה אך אינו כולל מדרכות.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלק מחלקה 17 המצויה בחלק המזרחי של רחוב השומר באור יהודה.

חלקה 17 הינה בצורה טרפזית בקירוב, שטחה הרשום הוא 30.177 דונם עם חזית של כ- 104 מ' לרחוב השומר. הנכס בשטח כולל של 5.32 דונם המהווה את "חלקת המשפחה" מתוכם 2.5 דונם חלקת מגורים ויתרת השטח כחצר.

נכון למועד הביקור בנכס, במגרש הנדון קיימים שני מבני מגורים צמודי קרקע, מבני פל"ח ואחסנה.

גבולות הנכס:

צפון: צדו הצפוני של רחוב השומר הכולל בנייה צמודת קרקע מבנייה ותיקה.

דרום: החלקה הדרומי של חלקה 17 הכולל שטח להשבה. בנייה מתוכננת של מבני ציבור לפי תמ"ל 1046.

מזרח: דרך ומעברה בית מגורים מבנייה ותיקה טורית. בנייה מתוכננת של מבני ציבור לפי תמ"ל 1046.

מערב: שטחים פתוחים.

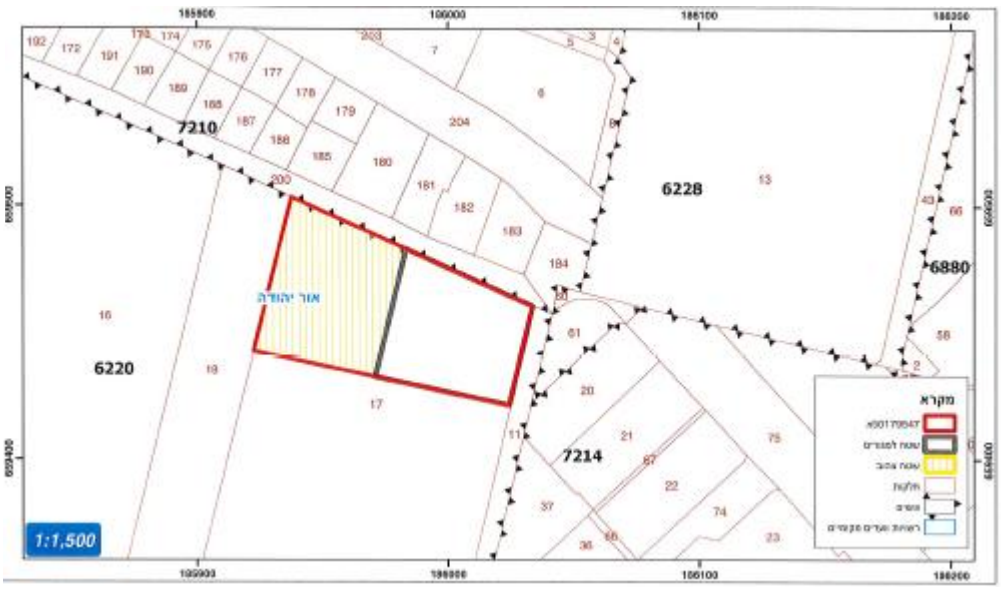
תצ"א מתוך אתר הועדה לתכנון ולבנייה אור יהודה (שנת 2021 הסימון להמחשה):



להלן המגרש נשוא ההכרעה על פי תשריט רמ"י מיום 10/09/2020

שטח העסקה : 5.320 דונם

שטח העסקה : 5.320 דונם
שטח צהוב : 2.820 דונם
שטח חלקת מגורים : 2.500 דונם



חזית הנכס לרחוב השומר (מבנה אחסנה)



רחוב השומר



מבט לחלקת המגורים



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 24/11/2021 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6220 חלקה 17
שטח רשום:	30,177 מ"ר
בעלויות:	ר"פ – בשלמות
חכירות:	מיום 17/09/2029 ע"ש נחום שלום ונחום סיה בחלקים שווים בשטח של 5,320 מ"ר, בתנאי שטר מקורי 13990/1974/0, תאריך סיום חכירה 31/08/2008,קיימת הגבלה בהעברה ובירושה
הערות:	הערה מיום 14/11/2017 על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה , תכנית מועדפת לדיור מס' תמל/1046 אור יהודה - שכונת פארק איילון

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידנו מאת רמ"י חוזה חכירה (משק חקלאי) שנחתם ביום 29/01/1974 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין שלום וסיה נחום.

להלן עיקרי ההסכם:

גוש 6220 חלקה 17 (בשלמות).

30.177 דונם.

החל מתאריך 01/09/1973 ועד לתאריך 31/08/2008 ועד בכלל.

סידור משק חקלאי על ידי הקמת בניין מגורים עבור החוכר וישיבת קבע החוכר על הנחלה. הקמת בנייני משק חקלאי וניצול הקרקע לחקלאות, בתנאי מפורש שאסור יהיה לחוכר להשתמש בנחלה – כפוף לאמור בהסכם זה – למטרה אחרת כל שהיא.

150 לירות ישראליות לשנה.

החוכר מאשר בזה כי קיבל את המוחכר להחזקתו הבלעדית בתאריך 09/1959.

במשך תקופת החכירה יהיה החוכר רשאי להשתמש בנחלה ולעשות בה כאדם העושה בתוך שלו, אולם עליו להשתמש בזכויותיו אלה אך ורק בגבולות התנאים המפורטים בחוזה החכירה ולמטרות המפורטות.

לצורך ביצוע מטרות החכירה החוכר מתחייב לשבת ישיבת קבע על הנחלה והוא רשאי לכרות בורות ובארות מים בקרקע, להשתמש במים לצרכי השקאה, להקים עליה מבנים הדרושים במישרין לצרכי משק חקלאי (ולבנות בתי מגורים עבור עצמו), גדרות, לסלול בתחומה דרכים וכבישים, לחפור תעלות, להתקין ביוב, להניח צינורות, למתוח חוטים, לסדר אינסטלציה, ולבצע בקרקע כל פעולה אחרת שיש בה כדי לקדם מטרות החכירה האמורה, בתנאי שיקבל על כך רישיונות מהרשויות המוסמכות.

החוכר מתחייב לעבד ולנצל את כל שטח הנחלה לצרכי חקלאות.

אסור לחוכר להחכיר או להשכיר או להעביר את הנחלה או כל חלק ממנה או להרשות

את השימוש ו/או החזרה או טובת הנאה אחרת בנחלה או בחלקה במישרין או בעקיפין אלא אם קיבל לכך את הסכמת המחכיר מראש ובכתב.
הוסכם בין הצדדים כי במקרה והרשויות המוסמכות ישנו את יעוד שטח הנחלה או של חלק ממנה ליעוד לא חקלאי על ידי תכנית בנין עיר בעת תוקף, רשאי המחכיר על אף כל האמור בחוזה זה להביא לידי סיום מוקדם של תקופת החכירה של הנחלה או של החלק לגביו שונה היעוד על ידי הודעה מוקדמת של לפחות שנה אחת. במקרה זה זכאי החוכר מאת המחכיר לפיצויים מלאים עבור הנחלה או חלקו לגביה בוטלה החכירה לפי מצבה ביום סיום תקופת החכירה לפי הודעת המחכיר, למעט ערך הקרקע. אם הצדדים לא יגיעו לידי הסכם בקשר לגובה הפיצויים, ייקבעו על ידי מעריך ממשלתי, שהחלטתו תהיה סופית. הותנה במפורש כי חוסר הסכם על הפיצויים לא ידחה חובת החוכר למסור הנחלה או חלקה, לגביה בוטלה החכירה למחכיר.

7.3. <u>הסכם השבה:</u>

הועבר לעיוננו מרמ"י הסכם השבה מיום 23/12/2019 הנוגע לנכס הידוע כחלק מחלקה 17 בגוש 6220 בשטח של כ-24.857 דונם. להלן עיקרי ההסכם:

- הקרקע הידועה כגוש 6220 חלקה 17 בחלק בשטח של כ- 24.857 דונם (להלן: "הקרקע), המתוארת בתשריט נספח א', הנה מקרקעי ישראל והיא מנוהלת על ידי הרשות.
- בעל הזכויות הינו בעל זכויות בקרקע על פי חוזה חכירה או חוזה שכירות משבצת לתקופה שסיומה ביום 31/08/2008 (להלן: "חוזה החכירה").
- בהתאם לחוזה החכירה ו/או החלטות מועצת מקרקעי ישראל חלה על בעל הזכויות חובה להשיב את הקרקע לידי הרשות עקב שינוי ייעודה והקרקע מהווה "קרקע להשבה" כהגדרתה בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד – 2014(להלן: "החוק").
- בהתאם לתוכנית מועדפת לדיור/תכנית רחבת היקף לדיור/תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף, כהגדרתן בחוק, מספר התוכנית תמ"ל/1046 במקום אור יהודה אשר נקלטה בוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור או במוסד התכנון המוסמך, לפי העניין, ישונה/שונה ייעודה של הקרקע כולה או מרביתה למטרת מגורים.
- הרשות הציעה לבעל הזכויות פיצוי ותמריץ, על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470 וכן תמריץ מיוחד בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1469 וזאת כנגד ביטול כל זכויותיו בקרקע, פינוי הקרקע והחזרת החזקה בה לרשות כמפורט בהסכם.
- הרשות ביקשה להביא את חוזה החכירה ביחס לקרקע לסיומו ובעל הזכויות מוותר על כל זכויותיו מכל מין וסוג בקרקע ובקשר עם תכנית שינוי הייעוד ומתחייב לפנות את הקרקע ולמסור את החזקה בה לרשות במועד אשר נקבע לכך בהסכם זה, תמורת קבלת פיצוי ותמריץ מיוחד ובכפוף להוראות החוק, נהלי הרשות והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- הפיצוי הכספי לפי החלטה 1470, הזכות לפטור ממכרז ותמריץ מיוחד, כמפורט בהסכם, מהווים פיצוי סופי ומוחלט מטעם הרשות בגין מלוא זכויותיו של בעל הזכויות בקרקע, לרבות אך מבלי למעט, הבנוי והנטוע עליה, מבנים, מתקני מים, זכויות מים, מטעים, עיבודים או גידולים חקלאיים ו/או כל מחובר

מכל סוג שהוא, בין אם הוא נייד ובין אם הוא קבוע. לא ישולם או יינתן לבעל הזכויות כל פיצוי אחר ו/או נוסף על הפיצוי המפורט בהסכם.

- בעל הזכויות מתחייב להחזיר את הקרקע לרשות, בתאום מראש עם נציג הרשות, כשהיא פנויה מכל אדם ו/או חפץ ו/או נטוע על שורשיו, וניתק חיבורי המים בקרקע ממקור המים, ככל שחיבור כזה היה קיים עד ליום 01/03/2020 (להלן: "מועד ההשבה") וזאת בכל הנוגע לשטחים ביעוד להשבה (צבע סגול). יוער כי מועד זה תיבחן האפשרות להמשך פעילות בקרקע בכפוף לצרכי הרשות או מי מטעמה מבחינת זמינות הקרקע וכן תינתן התראה מוקדמת ככל הניתן טרם ביצוע ההשבה. למרות האמור, השטח המיועד לבניה ציבורית (מגרש חום בתב"ע), מועד ההשבה יהיה עד ליום 31/12/2020.
- סכום הפיצוי הכספי והתמריץ אשר חושב בהתאם להוראות החלטות מועצה 1470 – יקבע בהתאם לשומה פרטנית (להלן: "הפיצוי הכספי לפי החלטה 1470"). סכום הפיצוי הכספי לפי החלטה 1470 יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום התשלום בפועל והוא ישולם לבעל הזכויות בהתאם להוראות ולסעיף 4.5 לחוזה.
- בכפוף לעמידתו בהוראות הסכם זה ובהתאם לתנאי החלטה 1470 ונהלי הביצוע שיקבעו ביחס להחלטה זו, בעל הזכויות או מי מטעמו רשאי לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים (להלן: "זכות לפטור ממכרז"), מגרשים או אחדים מהם ובלבד שלא ירכשו חלקי מגרשים בתחום התוכנית אשר שווים, על פי קביעת השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו לעניין זה, יהיה עד לאחוז המפורט בהחלטה 1470 מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התוכנית האמורה.
- נספח תנאים מיוחדים להסכם ההשבה:

1. בכל סתירה בין התנאים הקבועים בהסכם ההשבה, לבין התנאים שיפורטו להלן – יחול הקבוע בתנאים המיוחדים.
2. זכות לפטור ממכרז - בכפוף לעמידתו בהוראות הסכם זה ובהתאם לתנאי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1470, בעל הזכויות או מי מטעמו יהיה זכאי לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים)להלן: "זכות פטור ממכרז" את מגרש מס' 838 בתוכנית תמל/1046(להלן: "המגרש המוקפא").
3. יתרת שטח הנחלה שמחוץ לתוכנית תמל/1046 ששטחה 5.320 דונם (להלן: "שטח המשפחה"). לבעלי הזכויות תעמוד האפשרות לרכוש את הזכויות בשטח המשפחה בהתאם להסדר המפורט להלן (להלן – ההסדר):
   - רכישת מלוא הזכויות למגורים בבניה נמוכה (ללא זכויות עתידיות) בשטח של 5.2 דונם בתשלום בשיעור של 33% משווי הקרקע לפי זכויות ל- 3 יח"ד.
   - רכישת הזכויות בשטח שמעבר ל- 5.2 דונם ועד 32.5 דונם בתשלום בשיעור של 91% מערך הקרקע.
   - מיד עם חתימת הסכם זה יפעל בעל הזכויות לשינוי יעוד שטח המשפחה, כאשר בתקופת הביניים, ולכל היותר 5 שנים ממועד חתי מת הסכם זה, השימושים החורגים הקיימים בתחום המשפחה יישארו בהתאם למצבם כיום בכפוף לתשלום דמי שימוש בגינם לתקופת עבר ועד למועד פינויים. יובהר, כי אין באמור כדי להוות הכרה בשימושים החורגים ואין בכך משום הבעת עמדת חיובית של רשות מקרקעי ישראל

כלפי ועדות התכנון והבניה ככל הנוגע לשימושים החורגים הקיימים.

- הרשות מתחייבת, כי לא תתנגד לשינוי הייעוד של שטח המשפחה, כאמור.
- ידוע לבעל הזכויות ומקובל עליו, כי הוא יידרש לשלם הפרשי ערך קרקע לייעוד החדש מעבר לזכויות החוזיות שהוא ירכוש במסגרת ההסדר (ל - 3 יחידות דיור), ולבצע עסקת שינוי יעוד וניצול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות הנוגעים לקרקע עירונית, כפי שיהיו תקפים במועד הגשת הבקשה לעסקת שינוי יעוד וניצול.

4. ידוע לבעל הזכויות ומוסכם עליו שחתימת הרשות על הסכם ההשבה תהיה כפופה לפסק דין של בימ"ש, לפיו שתי התובענות שהוגשו על ידה כנגד הרשות, בתיקים עת"מ 37923-04-18 ות"א 7406-02-19 יידחו, זאת בהתאם לבקשה שתוגש ע"י בעל הזכויות, והוא יוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות, בכל הקשור לקרקע ולשטח המשפחה, כהגדרתם לעיל.

5. הצדדים להסכם מצהירים ומתחייבים, כי עם דחיית התובענות כאמור וחתימתם על הסכם ההשבה ייראו את כל טענותיהם ודרישותיהם, מכל מין וסוג שהוא, האחד כלפי משנהו, כמסולקות סילוק סופי ומוחלט.

8. <u>המצב תכנוני:</u>

8.1. <u>בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר הוועדה לתכנון ולבנייה אור יהודה ובהתאם לחו"ד תכנונית מיום 15/04/2018[3] חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:</u>

שם התוכנית	תאריך	י.פ	מהות התוכנית
תגפ/509	1962	760	מטרת התוכנית סווג החלקה בייעוד אזור מגורים ג' ואזור חקלאי
מאא/100	3.11.1983	2977	החלקה סווגה ביעוד חקלאי. שימושים מותרים: חקלאות, גננות, חממות, משתלות, בניני עזר לצורך עיבוד השטח עליו ממוקמים.
מאא/9א'	11.1.1987	3416	הפינה הצפונית של השטח ביעוד לדרך

8.2. <u>סיכום המצב התכנוני המאושר:</u>

<u>להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד הקובע לשומה:</u>

יעוד: הפינה הצפון מזרחית של הנכס ביעוד דרך, יתרת השטח ביעוד חקלאי.

שימושים: חקלאות, גננות, חממות, משתלות בנייני עזר לצורך עיבוד השטח עליו ממוקמים.

בנייה: אסורה בנייה למעט 200 מ"ר למבני עזר לצורך העיבוד החקלאי.

[3] נערכה ע"י גב' אפרת לוינשטיין מחלקת תכנון ברמ"י

- הבית הקיים נבנה עפ"י היתר עפ"י תוכנית תגפ/509, אשר אינה תקפה כיום בעקבות אישור תכנית מאא/100, אשר שינתה את הייעוד לחקלאי ואסרה כל בניה למעט 200 מ"ר למבני עזר לצורך העיבוד החקלאי. התכנית התירה המשך שימוש בבניינים שהוקמו כדין טרם כניסתה לתוקף, גם אם לתכליות הסותרות את המותר על פיה.
- <u>תכנית תמל/1046</u>

התכנית קובעת מסגרת תכנונית לתוספת שימושים עירוניים בדרום ובמערב העיר אור-יהודה, בשטח של כ- 1,670 דונם, בהם דירות מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה ופיתוח פארק עירוני לפנאי ונופש לאורך נחל איילון המשמש בחלקו מתקן ויסות א/2 למי נחל, והכל – תוך חיזוק קשרים תפקודיים בין חלקי העיר הבנויים, והשלמת שימושים ציבוריים חסרים.

התכנית מסווגת את הנכס כדלקמן:

מגרש 905	מבנים ומוסדות ציבור
חלק ממגרש 765	דרך משולבת
חלק ממגרש 631	שטח ציבורי פתוח
חלק ממגרשים 833-831 ו- 838	מסחר ותעסוקה
חלק ממגרש 739	דרך מוצעת

בהתאם לתשריט התכנית, בתחום הנכס הנדון מסומנים מבנים להריסה וכן עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.

- <u>תכנית 555-0815555</u>

התכנית מהווה עדכון לתכנית תמל/1046 בנושאי הוראות אדריכלות, קווי בניין וזיקות הנאה.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא פיתוח וללא מע"מ כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	המשיבה	המשיג
ראשונה	₪ 4,690,812	₪ 2,750,000
שניה	₪ 6,377,991	₪ 3,180,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה על עסקאות מכר של מגרשים וכן על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים בסביבת הנכס. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה[4]:

- עסקת מכר מתאריך 05/03/2018 בגו"ח 7210/231/1 למגרש בשטח של 340 מ"ר הכולל מבנה משנת 2015 בשטח של 177 מ"ר ברחוב השומר/הגלבוע 6. התמורה בעסקה –3,399,999 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיבה, העסקה משקפת שווי מגרש טיפוסי בשטח של 300 מ"ר, כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח בסך 2,015,793 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 25/12/2018 בגו"ח 7210/61 למגרש בשטח של 760 מ"ר הכולל מבנה להריסה ברחוב הראשונים. התמורה בעסקה –3,560,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיבה, העסקה משקפת שווי מגרש טיפוסי בשטח של 300 מ"ר, כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח בסך 1,486,324 ₪.
- נתון היצע מתאריך 03/03/2019 למגרש בשטח של 800 מ"ר הכולל מבנה ותיק משופץ בשטח של 130 מ"ר ברחוב הראשונים 6. המחיר המבוקש – 4,800,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיבה, העסקה משקפת שווי מגרש טיפוסי בשטח של 300 מ"ר, כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח בסך 1,491,364 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 31/07/2018 בגו"ח 7210/36 למגרש בשטח של 872 מ"ר הכולל מבנה להריסה ברחוב הראשונים 35 האוניברסיטה 41. התמורה בעסקה -4,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיבה, העסקה משקפת שווי מגרש טיפוסי בשטח של 300 מ"ר, כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח בסך 1,918,032 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 07/08/2017 בגו"ח 7210/51 למגרש בשטח של 820 מ"ר הכולל להריסה ברחוב הראשונים. התמורה בעסקה – 4,299,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיבה, העסקה משקפת שווי מגרש טיפוסי בשטח של 300 מ"ר, כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח בסך 1,918,280 ₪.

השמאית הגיע לשווי מגרש ממוצע בשטח של 300 מ"ר כולל מע"מ ופיתוח בסך של 1,936,032 ₪ וללא עסקה חריגה בסך 2,000,484 ₪. שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח בסך 7,000 ₪ במעוגל.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 7,000 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.
- ליח"ד בשטח 55 מ"ר ניתן מקדם 1.1
- השטחים בין 2.5-5.32 דונם הוערכו כחצר.
- כל העסקאות בבעלות.
- מקדמי שווי: עיקרי - 1; מרתף – 0.25; ממ"ד- 0.8; חניה מקורה- 0.30; חצר- 0.25, מחסן- 0.50.
- בגין יזמות הופחת רק בגין בניה חדשה 0.95

[4] ליתר פירוט ראו עמו' 8-7 לשומת המשיבה.

- עלות פיתוח לפי כפר אז"ר 360 ₪/מ"ר בנוי ו- 125 ₪/למ"ר קרקע.
- שטח קרקע אופייני בשכונת שכון ממשלתי הוא 300 מ"ר. לכך ניתן מקדם 1.
- לחצר נוספת ניתן מקדם 0.3 ממ"ר קרקע להבדיל מחישוב עסקאות ההשוואה.
- לשטח קרקע, שסביר שבגינו תינתן הקלה ליח"ד נוספת, ניתן מקדם 0.5

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה א': 2.5 ד', 3 יח"ד בשטח כולל של 375 מ"ר			
שטח החצר המשויך לכל אחת מהיחידות:			
פרוט	שטח מבונה	אחוז	שטח חצר משויך
יח"ד 1	160	0.427	1,067
יח"ד 2	160	0.427	1,067
יח"ד 3	55	0.147	367
סה"כ	375	1	2,500
יח"ד 2+1	**חצר משויכת 1066.67 מ"ר קרקע**		
פרוט	שטח/מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
ש.עיקרי	160	1	160
חצר עד 500 מ"ר	340	0.25	85
חצר בין 500-1000 מ"ר	500	0.2	100
חצר מעבר ל1000 מ"ר	66.67	0.1	6.667
ס"ה מ"ר אקוו'			351.67
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'			7,000 ₪
שווי קרקע ליח"ד אחת			2,461,667 ₪
שווי קרקע לשתי יח"ד בשטח 160 מר"מ			4,923,333 ₪
יח"ד 3	**חצר משויכת 366.67 מ"ר**		
ש.עיקר	55	1.1	60.5
חצר עד לשטח 172	117.33	0.25	29.33
חצר בין 172-344	171.67	0.2	34.33
חצר 344-366	22.67	0.1	2.27
ס"ה מ"ר אקוו'			126.43
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'			7,000 ₪
שווי קרקע ליח"ד אחת בשטח של 55 מר"מ			884,917 ₪
סה"כ שווי קרקע ל-3 יח"ד			**5,808,250 ₪**
עלויות פיתוח			320,000 ₪
ניכוי מע"מ			797,438 ₪
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ			**4,690,812 ₪**

חלופה ב': 5.32 ד', 3 יח"ד ללא ציפיות				
שווי קרקע ל- 3 יח"ד				5,808,250 ₪
פרוט	שטח מ"ר	מקדם	סה"כ מר"א	סה"כ
חצר בין 2.5	2820	0.1	282	
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'				7,000 ₪
שווי תוספת חצר לשימוש חקלאי בלבד				1,974,000 ₪
סה"כ שווי 5.32 דונם, 3 יח"ד בשטח כולל של 375 מר"מ				**7,782,250 ₪**
עלויות פיתוח				320,000 ₪
ניכוי מע"מ				1,084,259 ₪
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ				**6,377,991 ₪**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג[65]:

- עסקת מכר מתאריך 25/12/2018 למגרש בשטח של 760 מ"ר הכולל שטח בנוי של 100 מ"ר משנת 1960 המצוי ברחוב הראשונים 34 וידוע כגו"ח 7210/61. התמורה בעסקה – 3,500,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ ופיתוח בסך 3,857 ₪. בנקיטת מקדם משוקלל של 0.819 לאחר התאמה למועד, מיקום, פיתוח עירוני, גודל, עירוב שימושים וחובת התגוררות בנחלה הגיע לשווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם 3,159 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 31/07/2018 למגרש בשטח של 872 מ"ר הכולל שטח בנוי של 104 מ"ר משנת 1990 המצוי ברחוב הראשונים 35 וידוע כגו"ח 7210/36. התמורה בעסקה – 4,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ ופיתוח בסך 4,202 ₪. בנקיטת מקדם משוקלל של 0.819 לאחר התאמה למועד, מיקום, פיתוח עירוני, גודל, עירוב שימושים וחובת התגוררות בנחלה הגיע לשווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם 3,442 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 05/03/2018 למגרש בשטח של 340 מ"ר הכולל שטח בנוי של 177 מ"ר משנת 2015 המצוי ברחוב הגלבוע וידוע כגו"ח 7210/231 התמורה בעסקה – 3,3999,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ ופיתוח בסך 5,906 ₪. בנקיטת מקדם משוקלל של 0.776 לאחר התאמה למועד, מיקום, פיתוח עירוני, גודל, עירוב שימושים וחובת התגוררות בנחלה הגיע לשווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם 4,583 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 07/08/2017 למגרש בשטח של 820 מ"ר הכולל שטח בנוי של 160 מ"ר המצוי ברחוב הראשונים 14 וידוע כגו"ח 7210/51. התמורה בעסקה –4,299,999 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ ופיתוח בסך 4,350 ₪. בנקיטת מקדם משוקלל של 0.839 לאחר התאמה למועד, מיקום, פיתוח עירוני, גודל, עירוב שימושים וחובת התגוררות בנחלה הגיע לשווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם 3,648 ₪.

השמאי הגיע לשווי מ"ר מבונה מתואם ממוצע של 3,708 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות ללא פיתוח וללא מע"מ למועד הקובע הינו 3,708 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.
- מקדמי התאמה ביחס לעסקאות ההשוואה: מועד – בין 5% - 7.5%, מיקום – 10%, פיתוח עירוני – 5%, גודל בין 5%-10%, עירוב שימושים 2% וחובת התגוררות בנחלה 2%.
- מקדמי שווי: עיקרי- 1, מרתף – 0.4, ממ"ד -0.9, חצר משק – 0.4, חניה מקורה – 0.35, חצר – 0.25

---

[5] ליתר פירוט ראו עמו' 7 - 8 לשומת המשיג.

[6] לצורך בקרה בלבד מציין שמאי המשיג הכרעה בהשגה ראשונה (אופק 27997) למועד קובע 04/01/2016, בה נקבע שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא פיתוח וללא מע"מ בסך 4,126 ₪ ובהתאמה למועד הקובע שווי מ"ר מבונה של 4,579 ₪.

- הובאו בחשבון עסקאות מכר שדווחו ברשות המיסים.
- הופחת מרכיב שווי עלות בית מגורים מכל אחד מהעסקאות. מרכיב יזמות הופחת רק מנתון מס׳ 3 עקב גיל המבנה.
- יחידת הסמך חושבה לפי מקדם 0.9 בהתחשב בשטחה הנמוך שאינו מאפשר למשפחה נורמטיבית לגור ביחידה בשטח של 55 מ״ר.
- חצר מעל 2,500 מ״ר תרומתה לשווי הנכס נמוכה, אם בכלל, ולכן חושב מקדם בשיעור של 5% משווי מ״ר מבונה אקוו׳.

9.3.3. <u>התייחסות לשומת המשיבה</u>

- <u>שיטת ניתוח נתוני ההשוואה</u>: ניתוח נתוני ההשוואה נערך לפי מגרש אפייני ליחידת דיור אחת בשטח של 300 מ״ר קרקע, תוך חישוב ממוצע כללי למגרש טיפוסי וללא ניתוח שמאי פרטני, דבר שהביא לקבלת שווי מ״ר מבונה גבוה באופן חריג שאינו מתקיים בתנאי שווי שוק.
- נתוני השוואה בשומת המשיבה:
  - נתון 1 מהווה מגרש במיקום פינתי לעומת נשוא השומה הגובל בבנייה טורית לפיכך לא ברור מדוע ננקטה על ידי השמאית תוספת בשיעור של 10% ולא הפחתה.
  - נתון מס׳ 2 לא נכלל בממוצע אע״פ שמדובר במכר של מגרש ללא צורך בשימוש בגישת החילוץ.
  - נתון מס׳ 3 מהווה מחיר ביקוש ולא בוצעה הפחתה למו״מ. בנוסף מבדיקה שערך לא בוצעה עסקה בנכס הנדון, כך שלדעתו אין לכלול הנתון בממוצע.
  - יש להביא תרומת המבנה הקיים בגישת החילוץ.
- מיקום הנכס: הנכס אינו מצוי בסביבה של בנייה צמודת קרקע בדומה לנתוני ההשוואה, גובל ממזרח בדרך ברוחב של 16 מ׳ ומעברה בנייה טורית, בנוסף הנכס גובל ממערב במגרשים לבנייני ציבור לפי תמל/1046 בהם ניתן לבנות 4 קומות מעל כניסה קובעת. לאור האמור יש להביא בחשבון הפחתה למיקום אשר לא בוצע בשומת הרשות.
- פיתוח קיים: נתוני ההשוואה מצויים באזור הכולל פיתוח מלא לעומת נשוא השומה הנמצא באזור עם פיתוח חלקי.
- הפחתה לגודל: הנכס הנדון כולל 3 יח׳ בשטח כולל של 375 מ״ר לעומת נתוני ההשוואה הכולל יח״ד בבנייה צמודת קרקע.
- חובת התגוררות בנחלה: יש להביא בחשבון מגבלת חובת התגוררות בנחלה אשר אינה קיימת בנתוני ההשוואה.
- שוליות: בשומת הרשות הובא בחשבון מקדם של 1.1 ליח״ד בשטח של 55 מ״ר אשר לדעתו שגויה. יש להביא בחשבון מקדם שוליות מאחר והיחידה מהווה חלק מנכס בשטח כולל של 2.5/5.32 דונם הכולל 3 יח״ד.
- דחייה למרכיב קרקע של 2.82 דונם: השטח כולל שימושים חורגים לתקופה של 5 שנים בהתאם להסכם ההשבה לפיכך יש לקחת בחשבון דחייה לתקופה האמורה.
- עלויות פיתוח: בחלופה א׳ הובאו בחשבון עלויות פיתוח עבור שטח של 1.5 דונם למרות שמדובר בשטח של 2.5 דונם. בחלופה ב׳ הובא בחשבון כי השטח חקלאי ולכן לא הופחתו עלויות הפיתוח. העובדה כי השטח

חקלאי אינו רלוונטי וכי השומה נערכת תחת הנחה כי הקרקע למגורים ולכן יש לנכות היטלי פיתוח עבור תוספת השטח בחלופה ב'. בשומתו עלויות הפיתוח נוכו מנתוני ההשוואה.

9.3.4. <u>תחשיבי השומה:</u>

תחשיב חלופה א'			
שטח מגרש במ"ר			2,500
תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
יח"ד 1	160	1	160
יח"ד 2	160	1	160
יח"ד סמך	55	0.9	49.5
חצר מגרש עד 1,170 מ"ר (390 מ"ר ליח"ד)	795	0.25	198.75
חצר מגרש 1,170 מ"ר עד 2,000 מ"ר	830	0.15	124.5
חצר מגרש 2,000 מ"ר עד 2,500 מ"ר	500	0.1	50
סה"כ	2,500		742.75
שווי מ"ר מבונה אקוו' ללא פיתוח וללא מע"מ			₪ 3,708
סה"כ שווי חלופה א'			₪ 2,754,117
במעוגל			**₪ 2,750,000**

תחשיב חלופה ב'			
שווי מגרש 2,500 מ"ר 3 יח"ד, 375 מ"ר			₪ 2,750,000
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
חצר מעל 2,500 מ"ר ועד 5,320 מ"ר	2,820	0.05	141
מקדם דחייה 4 שנים שיעור היוון 5% (תוסם שימושים חורגים)			0.82
שווי מ"ר מבונה אקוו' ללא פיתוח וללא מע"מ			₪ 3,708
סה"כ שווי חצר מעל 2,500 מ"ר			₪ 428,719
סה"כ שווי חלופה א'			₪ 3,178,719
במעוגל			**₪ 3,180,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 16/06/2021 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

בעקבות הסכם השבה נקבע כי לבעלי הזכויות תעמוד אפשרות לרכוש את יתרת שטח הנחלה שמחוץ לתוכנית תמל/1046, ששטחה 5.320 דונם מתוכם 2.5 דונם מגורים והיתרה חצר.

- <u>עסקאות השוואה</u>: בסעיף 8.1 בשומת ההשגה פורטו ההסתייגות לנתוני ההשוואה משומת המשיבה לרבות התאמות שמאיות מקובלות כגון התאמה למיקום ולגודל. בעסקה 3 בשומת המשיבה התייחסה למחיר מבוקש בעסקה ולא חושבה הפחתה למחיר המבוקש. בעסקות 4 ו-5 הייתה התייחסות המשיבה לתרומת הקרקע בלבד, למרות שניתן לראות במפת govmap, כי קיימים מבנים, אשר תרומתם לא הופחתה, על כן בקביעת השווי עבור מרכיב הקרקע למינהל, מבקש כי מכלול הנתונים, היתרונות והחסרונות, יובאו בחשבון.
- <u>ערוב שמושים</u>: מדובר בנחלה חקלאית , היות ועסקאות ההשוואה בשומת המשיב נעשו לסביבת מגורים, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה.
- <u>חובת ההתגוררות בנחלה</u>: בעלי הזכויות חייבים להתגורר בנחלה וזאת לעומת נתוני נכסי ההשוואה בהם ניתן להשכיר את הנכס.
- <u>היחידה השלישית של 55 מ"ר</u>: בשומת המשיב חושבה תוספת, לדעתו השימוש מוגבל ולכן יש לחשב הפחתה ליחידה זו. מפנה לשומות מכריעות בהם נלקח מקדם בין 0.8-0.9.
- <u>מקדם דחייה</u>: יש לחשב מקדם דחיה ליתרת השטח המשמש לשימושים חורגים, ישולמו בעבורו דמי שימוש למשך 5 שנים, כפי שנקבע בהסכם ההשבה. (5.32 דונם -2.5 דונם= 2.82 דונם).
- <u>עלויות פיתוח</u>: ניתנה השגה גם בנושא עלויות פיתוח, באם יש שינוי בהתייחסות השמאי המכריע בנושא ההתייחסות לנושא זה , מבקש לקבל אסמכתא להתייחסות.
- <u>שטח לדרך</u>: בשטח 2.5 דונם מגורים קיימת דרך של בשטח של 400 מ"ר, עפ"י תב"ע בתוקף.
- <u>השפעת התמ"ל</u>: יש להביא בחשבון את השפעת התמ"ל על חלקת המגורים
- <u>העדר תב"ע בתוקף</u>: השומה תיאורטית, לא קיימת תב"ע שמכוחה ניתן לממש את הבנייה וזאת לעומת המושבים בהם מחושבים ל- 3 יח' דיור בהם יש תב"ע בתוקף. נדרשים לשלם תשלום מלא עכשיו למינהל אבל לא ניתן לממש הבניה מידית.
- <u>שטחי חצר מעבר ל-2.5 דונם</u>: באור יהודה זהו שטח שולי ולכן המקדם עפ"י ראות עיניו, לא עולה על 5%.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- <u>כללי, מקדם דחייה</u>: מדובר בשומה תחת הנחה. אין קשר בין השומה למצב הנוכחי. היעוד הוא חקלאי, הבניין הקיים בחלקה בנוי לפי תגפ/509, אין תפיסת חזקה לפי סעיף 19 .כל השומה לפי סעיף 3 מהסכם ההשבה. השומה חלה על "שטח המשפחה". קיים כאן מצב יוצא דופן. זו לא נחלה שגרתית עם חלקות א/ב/ג, לכן הושג הסכם פשרה ונערך הסדר. מהות ההסכם היא שהקרקע הופכת להיות קרקע עירונית. לגבי מקדם הדחיה לשטח של 2.82 דונם - הזכויות נרכשות כפי שהן ומתאפשר לבצע בעתיד שינוי ניצול ויעוד, ובמהלך 5 שנים מאפשרים המשך שימוש חורג. אלו שני מסלולים נפרדים ולדעתה אין דחייה. לגבי הטיעון כי לא קיימת תב"ע תקפה, הטענה נכונה, אך היא אינה רלוונטית מאחר והשומה נערכה כשומה תחת הנחה

בכפוף להזמנת השומה, אך אין עוררין כי ניתן לבנות לפחות 2 יח' בקיר משותף.

- ערכי שווי: השומה לפי מ"ר מבונה של 7,000 ₪ כולל מע"מ ופיתוח. ללא מע"מ ופיתוח נקבע 5,500 ₪ למ"ר מבונה כבינוי חד משפחתי. מפנה לשומה מכרעת בבניה רוויה "קולנוע גולן", גוש 6229 חלק מחלקה 84, רחוב קזז 18-16 באור יהודה. המיקום לא מרכזי. בעסקה משנת 2019 השמאית המכריעה קובעת שווי של 5,197 ₪ למ"ר אקווי כולל מע"מ ופיתוח (נתון זה לא נכלל במסמכים המקוריים). פיתוח-בשטחים חקלאים לא גובים פיתוח, למרות זאת חישבה פיתוח לפי 500 ₪ למ"ר ליחידת דיור כמו בכפר אז"ר (כאשר בכפר אז"ר חלקה א' שטחה 4 דונם). בנוגע לטיעון כי אין פיתוח כמו באזורים האחרים, הרי שיש להפחית מעלויות הפיתוח שהמשיבה חישבה לשווי החלופה.
- ערוב שימושים: בשומה זו ההתייחסות ל- 2.5 דונם כפנויים למגורים. מדובר על נכס נדיר באור יהודה
- גודל: מדובר בשטח של 375 מ"ר לעומת רחוב הראשונים שם ניתן לבנות 200 עיקרי+120 מרתף +שטחי שרות.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון ומקדמי ההתאמה שיש לנקוט ביחס לנשוא השומה. הפער בין הצדדים בסוגיה זו נובע מניתוח שונה של עסקאות ההשוואה בגישת החילוץ ומקדמי התאמה שונים ביחס לנשוא השומה.

לאור האמור לעיל, שומתו מבוססת על גישת החילוץ מניתוח מכר של מגרשים בנויים תוך ביצוע התאמות רלוונטיות כמפורט בפרק 11 להכרעה.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. מקדם דחייה

טענת המשיג לעניין זה נדחית, הזמנת השומה מתייחסת לקרקע פנויה, ריקה וזמינה בשטחים המפורטים בשתי החלופות בהנחה שניתן לממש בנכס בנייה למגורים, לפיכך לא נלקחה בחשבון דחייה עד לסיום השימוש החורג.

10.2.2. שווי יח"ד קטנה

יח"ד בשטח של כ-55 מ"ר ביחס ליח"ד השוואה בשטח עיקרי הנע בין 160 מ"ר ל- 200 מ"ר, כוללת הן יתרונות והן חסרונות אשר לדעתי מתקזזים אחד עם השני. לאור האמור לעיל ניתן מקדם 1 לשטח זה.

10.2.3. חובת התגוררות בנחלה

מאחר ומדובר במגבלה מסוימת ביחס לעסקאות ההשוואה נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 3%.

10.2.4. <u>הפחתה לגודל</u>

נשוא השומה כולל 3 יח״ד בשטח בנייה כולל של 375 מ״ר בעוד שמרבית עסקאות ההשוואה כוללות מגרשים ל-2-1 יח״ד ששטחן נע בין 160 מ״ר ל-200 מ״ר עיקרי לפיכך נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 3% בלבד.

10.2.5. <u>הפחתה בגין עירוב שימושים</u>

איני מקבלת את טענת שמאי המשיג כי יש להפחית בגין עירוב שימושים. בהתאם להזמנת השומה, נשוא השומה מהווה חלקה הכוללת שימושים למגורים בלבד

10.2.6. <u>הפקעה לדרך</u>

כל הפקעה ככל שקיימת לא נלקחה בחשבון באומדן השווי מאחר והזמנת השומה מתייחסת לשטחים המפורטים בחלופות השומה. כל טענה לעניין השטחים יש להפנות לרמ״י.

10.2.7. <u>מקדם התאמה למיקום והשפעת תמ״ל 1046.</u>

בוצעה התאמה למיקום לכל אחת מעסקאות ההשוואה ביחס לנשוא השומה. בהתאם לתמ״ל 1046 מדרום וממזרח לנכס מגרשים מתוכננים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לפיכך ניתנה הפחתה בשיעור של 3%.

10.2.8. <u>מקדם התאמה לזמן</u>

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 4% לשנה.

10.2.9. <u>מקדם התאמה לבעלות</u>

בניתוח עסקאות ההשוואה, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לבעלות המשקף את התשלום הנדרש לצורך הקניית בעלות על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל החלה במועד העסקה.

10.2.10. <u>הוצאות הפיתוח הסביבתי</u>

הזמנת השומה מתייחסת לשטחים ביעוד למגורים ולא לשטחים חקלאים, בנוסף עסקאות ההשוואות מגלמות עלויות פיתוח לנכסי מגורים בנויים. לאור האמור הובאו בחשבון על ידי עלויות פיתוח לכלל השטח בהתאם לערכי הבסיס בשומת המשיבה.

10.2.11. <u>שומה מבוססת הנחה</u>

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, המיועדת למגורים ל- 3 יח״ד בשטח כולל של 375 מ״ר, אע״פ שלא קיימת תב״ע בתוקף המאפשרת את הבינוי הנדון, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

נתוני השוואה לנכסים בנויים, מידע נדל"ן – רשות המיסים

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש (במ"ר)	שטח בנוי (במ"ר)	תמורה	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה אקווי'	מקדם זמן	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם
1	05/03/2018	7210/231	הגלבוע 6	340.2	177.8	₪ 3,999,999	2015	₪ 8,615	1.1039	0.95	₪ 9,034
2	25/12/2018	7210/61	הראשונים 34	760	100	₪ 3,500,000	ותיק	₪ 5,500	1.0716	0.9	₪ 5,304
3	11/08/2020	7210/61	הראשנים 34	760	100	₪ 3,900,000	ותיק	₪ 6,341	1.0064	0.9	₪ 5,743
4	31/07/2018	7210/36	הראשונים 35	872	104	₪ 4,000,000	1990	₪ 5,638	1.0877	0.9	₪ 5,519
5	09/01/2019	6879/17	הגליל 48	360.5	210	₪ 3,000,002	1992	₪ 7,803	1.0699	0.9	₪ 7,513
6	20/10/2020	7211/89	כמוס עגיב 16	395	88.84	₪ 2,750,000	ותיק	₪ 9,136	0.9987	0.9	₪ 8,212
7	18/12/2019	7211/109	כמוס עגיב 10	304	203	₪ 2,510,000	1950	₪ 7,059	1.0323	0.9	₪ 6,558
שווי מ"ר מבונה אקווי' ממוצע											₪ 6,841
שווי מ"ר מבונה אקווי' ממוצע ללא חריגים											₪ 6,709
הפחתה לגודל										0.97	₪ 6,508
הפחתה לבנייה מתוכננת לפי תמ"ל 1046										0.97	₪ 6,313
חובת התגוררות בנחלה										0.97	₪ 6,123

ניתוח עסקאות ההשוואה:

עסקאות 1-4: לפי שטח עיקרי של 200 מ"ר, מרתף כולל ממ"ד 120, 8 מ"ר חצר משק ו-30 מ"ר חניה ליח"ד.

עסקה 5: 160 מ"ר עיקרי, 15 מ"ר שירות, 50 מ"ר מרתף, עליית גג 23 מ"ר, חניה 15 מ"ר.

עסקות 6-7: 160 מ"ר עיקרי, עליית גג 23 מ"ר, מרתף 50 מ"ר, חניה – 15 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר.

מקדמים עיקרי – 1, ממ"ד עילי – 0.9, מרתף עד 50 מ"ר - 0.5, מרתף מעל 50 מ"ר- 0.3, חצר משק – 0.5, חניה – 0.35, חצר –0.25

11. תחשיבי השומה

חלופה מס' 1 - 3 יח"ד בשטח של 375 מ"ר על מגרש בשטח של 2.5 דונם			
השטח נשוא השומה (במ"ר)	2,500		
מס' יח"ד	3		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
שטח עיקרי ל-3 יח"ד	375	1	375.0
חצר מיוחסת ל-3 יח"ד	1125	0.25	281.3
חצר עד 2,000 מ"ר	500	0.2	100.0
יתרת חצר	500	0.15	75.0
סה"כ שטח אקווי'			831.3
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 6,123
סה"כ שווי חלופה א'			**₪ 5,090,007**
עלויות פיתוח			₪ 447,500
יתרה לקרקע כולל מע"מ			₪ 4,642,507
ניכוי מע"מ		1.17	**₪ 3,967,955**
במעוגל			**₪ 3,968,000**

חלופה מס' 2 - 3 יח"ד בשטח של 375 מ"ר על מגרש בשטח של 5.320 דונם			
השטח נשוא השומה (במ"ר)	5,320		
מס' יח"ד	3		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
שטח חצר בין 2.5 דונם ל- 5.32 דונם	2,820	0.1	282.0
שווי מ"ר מבונה אקווי'			6123.3
סה"כ שווי חצר			**₪ 1,726,775**
עלויות פיתוח			**₪ 352,500**
ניכוי מע"מ		1.17	**₪ 1,425,493**
שווי 3 יח"ד על 2.5 דונם			**₪ 3,968,000**
סה"כ שווי ל-3 יח"ד על 5.320 דונם			₪ 5,393,493
במעוגל			**₪ 5,393,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל , שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 17 בגוש 6220 והממוקם ברחוב השומר 58 בעיר אור יהודה, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי רכישה בחלופות הבאות:

חלופה א': 3,968,000 ₪ (שלושה מיליון תשע מאות שישים ושמונה אלף ₪).

חלופה ב': 5,393,000 ₪ (חמישה מיליון שלוש מאות תשעים ושלושה אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,



מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י. מייל: nuritpr@land.gov.il